PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Montréal

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2011

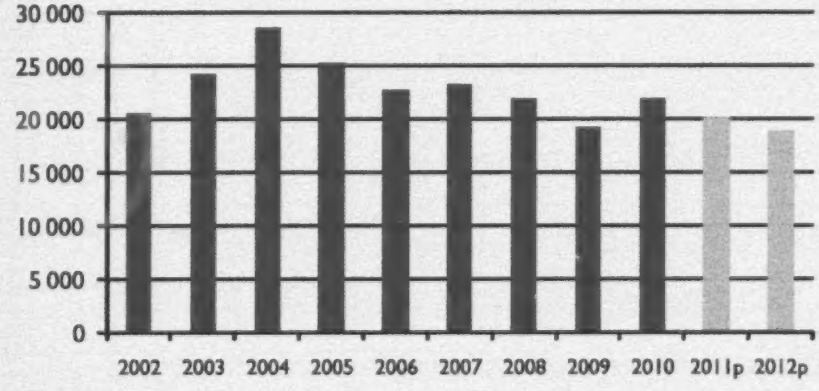
Marché de l'habitation de la RMR de Montréal en 2011 et 2012[1]

En 2011, la demande d'habitations existantes sera beaucoup plus stable qu'au cours des deux dernières années, en raison d'une croissance économique plus modérée et de la relative stabilité des taux hypothécaires qui est prévue. De plus, l'effet de devancement de la demande observé en 2010 limitera l'activité résidentielle. Ainsi, le nombre de transactions MLS® sera pratiquement équivalent au niveau atteint en 2010. Par ailleurs, le nombre accru de propriétés à vendre fera en sorte que le marché se détendra de façon graduelle au courant de l'année, mais demeura toutefois à l'avantage des vendeurs.

Dans ce contexte, moins d'acheteurs se tourneront vers le marché du neuf,

Figure 1

Mises en chantier totales
RMR de Montréal



Source : SCHL

[1]Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

Table des matières

2 Contexte économique 2011-2012
2 Les taux hypothécaires
2 La migration
3 Marché de la revente
3 Marché du neuf
5 Marché locatif
6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

et le nombre de mises en chantier diminuera. Plus particulièrement, les mises en chantier de copropriétés connaîtront une baisse en 2011, après avoir atteint un niveau record l'an dernier, car le marché s'ajustera au fait qu'il y aura un nombre croissant d'unités à écouler.

L'an prochain, le nombre de transactions sur le marché de la revente augmentera un peu plus rapidement, soutenu entre autres par une accélération de la croissance de l'emploi dans la RMR. La demande sera tout de même tempérée par la hausse prévue des taux hypothécaires. Ce dernier facteur, conjugué à la détente du marché de la revente, fera en sorte que le marché de la construction accusera de nouveau un recul des mises en chantier.

Contexte économique 2011-2012

Au Québec, l'économie connaîtra une croissance modérée en 2011. Après le rebond de l'activité économique survenu au milieu de 2009, l'économie a traversé une phase de croissance plus faible. En 2011, l'économie sera soutenue par les investissements privés qui prendront progressivement le relais des mesures gouvernementales expansionnistes, qui tirent à leur fin. Dans ce contexte économique, le PIB croîtra de 2,5 % en 2011 et en 2012.

Dans la RMR de Montréal, la conjoncture économique soutiendra la création d'emplois, mais cette dernière sera moins importante qu'en 2010, année où le marché du travail avait connu une forte progression grâce au rebond de l'activité économique et avait entièrement récupéré les emplois perdus lors du ralentissement économique. En 2011, alimentée par l'investissement privé, la croissance de l'emploi sera plus stable et se chiffrera à 1,4 %. En 2012, elle se poursuivra à un rythme de 1,8 %. Selon nos prévisions, le taux de chômage se chiffrera à environ 8 % cette année et l'an prochain.

Les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux du financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

La migration

Plusieurs facteurs démographiques viendront soutenir la demande d'habitations cette année dans la région métropolitaine montréalaise. Le bilan migratoire continuera d'être alimenté par une immigration élevée. En effet, la cible d'immigration visée par le gouvernement du Québec se situe en 2011 près de celle fixée pour 2010, c'est-à-dire à environ 55 000 personnes[2].

Comme la métropole accueille la vaste majorité des nouveaux venus au Québec année après année, un grand nombre d'immigrants viendront s'y installer. Ce facteur contribuera à stimuler la demande sur le marché locatif, car les immigrants optent souvent pour un logement en location à leur arrivée. Cependant, l'effet de cet afflux de migrants sur la croissance démographique sera atténué par la détérioration du déficit migratoire interprovincial. En effet, les perspectives économiques des provinces qui attirent les Montréalais, c'est-à-dire l'Ontario, l'Alberta et la Colombie-Britannique, connaîtront une amélioration relative en 2011. Séduits par les occasions qui y seront offertes, davantage de résidents quitteront la métropole pour s'installer dans ces provinces.

Ces facteurs, combinés au départ d'un nombre important d'habitants de la RMR vers d'autres régions du Québec, feront diminuer le bilan migratoire global de la région de Montréal cette année par rapport à 2010 : la migration nette se chiffrera à 32 000 en 2011 (-6,2 %) et à 33 500 en 2012 (+5 %).

---

[2]Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles, Plan d'immigration du Québec pour l'année 2011, octobre 2010

Marché de la revente

Selon les données de la FCIQ, 42 308 transactions MLS® ont été conclues dans la RMR de Montréal en 2010, soit 1,3 % de plus qu'en 2009. L'année 2010 a toutefois été marquée par l'évolution en deux phases de la demande d'habitations existantes. Gonflé par les effets de rattrapage et de devancement de la demande attribuables au rebond de l'activité économique et aux hausses attendues des taux hypothécaires, le nombre de transactions a d'abord été exceptionnellement élevé au premier trimestre de 2010. Une grande partie de la demande ayant ainsi été comblée dès le début de l'année, l'activité a ensuite ralenti à partir du printemps, et le nombre de ventes a beaucoup diminué durant l'été et l'automne.

Au premier trimestre de 2011, malgré un recul de 11 % des ventes MLS® selon la FCIQ – surtout attribuable au nombre exceptionnellement élevé de transactions enregistré au premier trimestre de 2010 –, l'activité sur le marché de la revente est demeurée soutenue. Compte tenu de la relative stabilité des taux hypothécaires ainsi que de la croissance modérée de l'économie et de l'emploi, la demande d'habitations devrait être beaucoup moins changeante en 2011 que durant les deux années précédentes. Une partie des acheteurs potentiels ayant déjà comblé leurs besoins en habitation en 2010, le bilan des transactions en 2011 sera équivalant à celui de 2010. Au total, 42 600 ventes seront conclues cette année, ce qui correspond à une légère hausse de 0,7 % par rapport à 2010.

Le nombre de transactions devrait de nouveau augmenter plus rapidement dans le segment de la copropriété que dans ceux de la propriété absolue et des plex. Cette hausse s'explique en grande partie par la croissance rapide du parc de copropriétés, attribuable au nombre élevé de logements de ce type mis en chantier au cours des dernières années.

Du côté de l'offre, après avoir diminué de 9 % l'an dernier, en raison notamment du volume très élevé des transactions conclues au début de 2010, le nombre d'inscriptions en vigueur remontera graduellement pour se chiffrer en moyenne à 23 300 en 2011. Cette augmentation de l'offre découlera de la stabilité accrue de la demande et de l'augmentation mesurée des nouvelles inscriptions. Ainsi, le marché se détendra peu à peu tout au long de l'année, mais demeurera globalement à l'avantage des vendeurs, ce qui contribuera à maintenir la pression sur les prix. La croissance du prix MLS® moyen sera un peu moins élevée en 2011 qu'en 2010 (+8,3 %), mais sera tout de même relativement soutenue (+5 %). Le prix moyen atteindra 312 500 $ dans la RMR de Montréal.

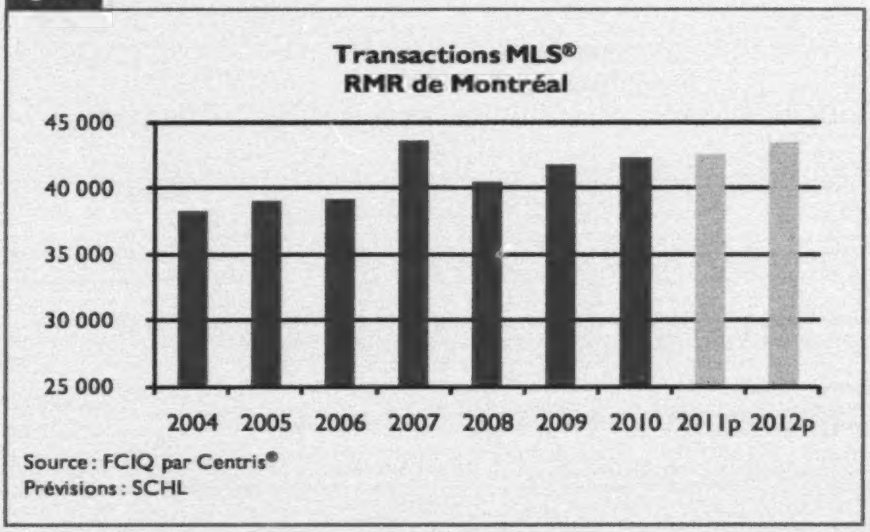
Les marchés des maisons unifamiliales et des plex demeureront favorables aux vendeurs en 2011, tandis que celui de la copropriété s'équilibrera au courant de l'année. C'est dans ce dernier segment de marché que la croissance marquée des inscriptions se fera en effet le plus sentir.

En 2012, le nombre de transactions augmentera de 2,1 % pour atteindre 43 500. Cette hausse sera entre autres le reflet de la légère accélération de la croissance de l'emploi. Toutefois, la demande sera tempérée par la remontée prévue des taux hypothécaires. Les nouvelles inscriptions progresseront de façon modérée, et l'on dénombrera en moyenne 24 000 inscriptions courantes. Le marché continuera de se détendre graduellement, mais sa conjoncture restera légèrement favorable aux vendeurs. En conséquence, le prix moyen augmentera moins rapidement (+3 %) en 2012 qu'en 2011, pour atteindre 322 000 $.

Marché du neuf

Après avoir connu en 2010 un rebond d'activité attribuable à la rareté de l'offre sur le marché de la revente, le marché de la construction a subi

Figure 2



Source : FCIQ par Centris®
Prévisions : SCHL

au dernier trimestre de 2010 un ralentissement qui se poursuivra en 2011. La détente du marché de la revente et le nombre record de mises en chantier enregistré en 2010 dans le segment de la copropriété seront les principales causes du ralentissement du marché de la construction. Après avoir augmenté de 14,3 % en 2010, le nombre de mises en chantier diminuera de 8,4 % en 2011. Au total, 20 150 nouveaux logements seront commencés cette année, contre 22 001 en 2010. Après avoir été supérieur à la formation de ménages durant la dernière décennie, le niveau des mises en chantier suit désormais cette dernière de plus près.

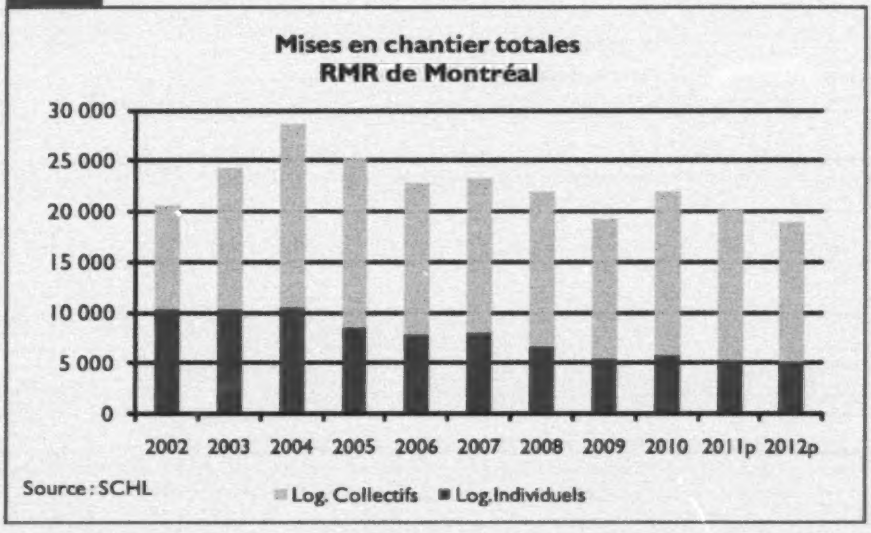
Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminuera de 9,3 % : il passera de 5 789 en 2010 à 5 250 en 2011. Comme le marché de la revente sera plus détendu, moins d'acheteurs se tourneront vers le marché du neuf cette année. Les maisons individuelles représenteront à peine plus du quart des habitations qui seront mises en chantier en 2011 dans la RMR de Montréal, alors que leur proportion dépassait 50 % au début de la dernière décennie. La croissance des prix observée depuis quelques années fait en sorte que la demande s'est déplacée vers des habitations plus abordables, comme les maisons jumelées et en rangée et les appartements en copropriété. Le recul de l'activité touchera également le segment des logements collectifs. Au total, les fondations de 14 900 unités seront coulées en 2011, un recul de 8,1 % par rapport à 2010. Après avoir connu une année record en 2010 (10 457 mises en chantier), la construction de copropriétés ralentira en 2011 et sera la principale cause du repli de l'activité dans le segment des logements collectifs. À l'été 2010, le rythme de la construction a dépassé le rythme d'écoulement observé ces dernières années du côté des copropriétés. En 2011, pour la première fois en quatre ans, les stocks de copropriétés neuves disponibles à court terme augmenteront. Le marché de la copropriété occupera tout de même une part importante de la construction, puisque près d'un logement mis en chantier sur deux dans la RMR de Montréal en 2011 sera une copropriété. De plus, malgré le recul, un peu plus de 9 000 mises en chantier sont prévues, ce qui représentera le troisième total annuel parmi les plus hauts, après les sommets de 2004 et 2007. Les mises en chantier de copropriétés seront de nouveau réparties également entre l'île et la banlieue.

Les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée en propriété absolue diminueront elles aussi. Un peu plus de 2 500 unités seront commencées en 2011, contre 2 811 en 2010, une année record pour ce type de logement.

Il se construira au-delà de 3 000 logements locatifs en 2011, soit à peu près autant qu'en 2010 (2 944 unités). Le nombre de mises en chantier dans ce segment a dépassé les 5 000 unités en moyenne durant la période allant de 2003 à 2009, pendant laquelle de nombreuses résidences pour personnes âgées ont été construites. Ce segment fait actuellement face à un potentiel de demande plus faible, car la formation de ménages chez les 75 ans et plus progresse plus lentement depuis quelques années, faisant écho au creux de natalité enregistré lors de la grande dépression des années trente.

En 2012, le nombre de mises en chantier diminuera de nouveau : 18 900 logements seront commencés, soit 6,2 % de moins qu'en 2011. La poursuite de la détente du marché de la revente et la hausse prévue des taux hypothécaires seront les principaux facteurs qui limiteront la demande d'habitations neuves. La construction de maisons individuelles ne baissera que légèrement (-1 %; 5 200 unités), mais demeurera faible en comparaison de la moyenne de la dernière décennie (environ 8 000 unités par année). Le recul sera plus marqué dans le segment des logements collectifs (-8,1 %; 13 700 unités). La construction de copropriétés

Figure 3



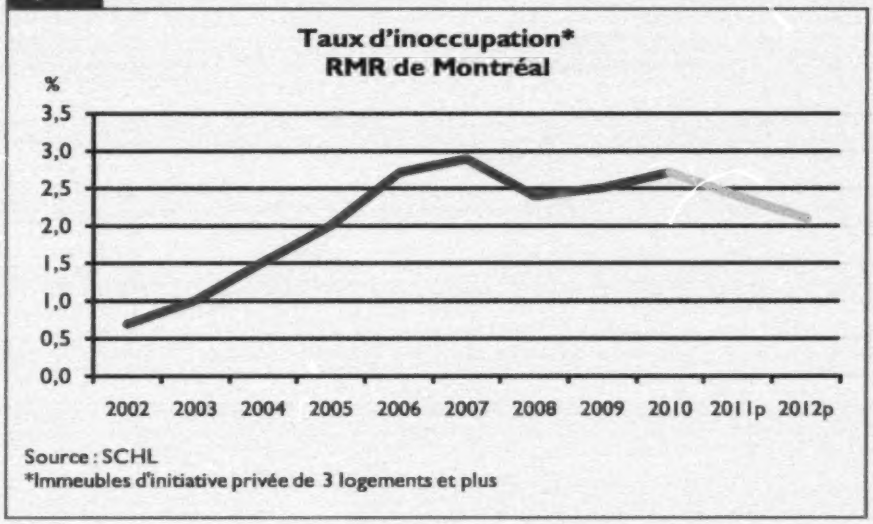
continuera de ralentir, pour permettre l'écoulement des nombreuses unités bâties en 2010 et 2011. La hausse des stocks contraindra les constructeurs à réduire le rythme : 8 000 unités seront mises en chantier, un niveau toutefois comparable à la moyenne des années 2005 à 2009.

Marché locatif

En 2011, le taux d'inoccupation des logements locatifs diminuera légèrement pour se situer à 2,4 %; il était de 2,7 % en 2010. Le mouvement d'accession à la propriété sera beaucoup moins soutenu que dans les années passées, mais la migration internationale alimentera la demande de logements locatifs. Combinés à la stabilité de l'offre de logements, ces facteurs se traduiront par un léger resserrement du marché cette année.

L'an prochain, ces mêmes facteurs continueront d'avoir une incidence sur le marché locatif. En outre, vu l'augmentation progressive des taux d'intérêt, la demande de logements locatifs s'accroîtra à nouveau, ce qui amènera le marché à se resserrer davantage. En 2012, le taux d'inoccupation s'établira à 2,1 %.

Figure 4



Source : SCHL
*Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus

Résumé des prévisions RMR de Montréal Printemps 2011	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	40 441	41 753	42 308	42 600	0,7	43 500	2,1
Inscriptions en vigueur MLS®	23 202	23 443	21 340	23 300	9,2	24 000	3,0
Prix MLS® moyen ($)	262 616	274 837	297 661	312 500	5,0	322 000	3,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	6 602	5 446	5 789	5 250	-9,3	5 200	-1,0
Logements collectifs	15 325	13 805	16 212	14 900	-8,1	13 700	-8,1
Jumelés	758	922	1 010		s.o.		s.o.
Maisons en rangée	665	1 034	1 231		s.o.		s.o.
Appartements	13 597	13 264	13 084		s.o.		s.o.
Tous types de logement confondus	21 927	19 251	22 001	20 150	-8,4	18 900	-6,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	340 757	355 089	343 513	350 000	1,9	357 000	2,0
Jumelés	239 340	257 248	258 968	268 000	3,5	276 000	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,9	2,4	3,1	2,6	-	1,8	-
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,4	2,5	2,7	2,4	-	2,1	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	659	669	700	705	-	715	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	1 917 200	1 905 400	1 954 200	1 981 900	1,4	2 017 400	1,8
Croissance de l'emploi (%)	0,5	-0,6	2,6	1,4	-	1,8	-
Taux de chômage (%)	7,4	9,2	8,6	8,1	-	7,9	-
Migration nette	24 074	33 425	34 130	32 000	-6,2	33 600	5,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®. Prévisions SCHL (2011-2012)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64293_2011_B01